

AS TRUDVANG

Informasjonshefte for AS Trudvang

Utarbeidet av styret første gang i 2014

Revidert av styret i 2018 (Iren Stenberg Lie, Lars Hagen, Halvor Grønlund)

Januar 2018

Dette informasjonsheftet er ment for eiere og leietagere i AS Trudvang. Heftet gir viktige og nyttige opplysninger til dem som eier eller leier leiligheter i selskapet. Ved salg av aksjer eller ved utleie av leilighet skal selger eller utleier gjøre informasjonsheftet kjent for nye eiere eller leietagere. Vedtekter og ordensregler for AS Trudvang finnes på gårdens nettside www.astrudvang.no under menyen «Info fra styret»

Innhold

1. AKSJEEIERE I AS TRUDVANG	2
2. FREMLEIE.....	2
3. FELLESAREALER	2
4. BARNEVOGNBODER.....	3
5. ILDSTEDER	3
6. BRANNSIKRING	3
7. OPPUSSING.....	4
7.1 OPPUSSING/RENOVERING AV LOFT/KJELLERBOD	4
8. AVFALL OG KILDESORTERING	4
9. FELLESVASKERI	5
10. DØRTELEFON	5
11. BREDBÅND OG TV-TILKNYTNING.....	5
12. ENERGIMERKING AV LEILIGHETENE	6
13. FORSIKRING	6
14. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER OG RINGETABLÅ	6
15. NØKLER.....	7
16. DYREHOLD	7
17. RENHOLD.....	7
18. DUGNAD.....	7
19. INNKJØRING OG PARKERING I AS TRUDVANG.....	7
20. VAKTMESTERTJENESTE	8
21. FORRETNINGSFØRER	8

1. AKSJEIERE I AS TRUDVANG

Etter vedtektsendring i generalforsamlingen i 2017 er det bare fysiske personer som kan være aksjeeiere i AS Trudvang. Juridiske personer kan likevel være eiere av aksjer som gir bruksrett til de to næringslokalene i T 19 og T 25.

2. FREMLEIE

Utleie av leiligheter krever samtykke fra styret, se vedtektene pkt. 3-2. Aksjonær er ansvarlig for at leieboer følger relevant regelverk for AS Trudvang, herunder husordensreglene.

Søknad skal skje på eget skjema som kan fås på www.astrudvang.no under menyen «Info fra styret». Søknad sendes styret på e-post styret@astrudvang.no.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer, ref. vedtektenes § 2-2 (1) og følgelig har anledning til å leie ut leiligheten.

Videre gjøres oppmerksom på at fremleie kun kan gis for et begrenset tidsrom. Hvis samtykket til overlating av bruk gis, gjelder samtykket for den perioden og den leietager som det er gitt samtykke til utleie til. Ved endringer av bruk eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen, i henhold til vedtektene 3-2 bruksoverlating (2), dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3. FELLESAREALER

Med fellesarealer menes oppganger, rømningsveier til balkongene, trappehus, kjeller, loft, boder på loft og kjeller. Hver enkelt leilighet er tildelt en bod på loft og en i kjeller.

I henhold til brannforskriftene og husordensreglene er det ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealene. Det gjelder både sykler, barnevogner, kjelker og andre eiendeler. Fellesarealene er våre rømningsveier og må ikke blokkeres. I tillegg vil det bedre renholdet i borettslaget når fellesarealene har rene flater. I hver bygning er det i kjelleren en egen bod til sykler, barnevogner mm.

Det skal heller ikke gjensettes private gjenstander i fellesarealene på loft og i kjeller. Hensatte gjenstander vil bli kastet eller lagt ut for salg gjennom Finn.no eller på annen måte.

4. BARNEVOGNBODER

AS Trudvang har anskaffet en barnevognsbod som kan leies av beboerne for plassering av barnevogn. Grunnet brannforskriftene og hindring av rømningsvei skal det ikke settes barnevogner i oppgangene. Barnevogner må enten plasseres i egen leilighet/bod eller i barnevognbod.

Beboerne kan leie plass i barnevognbod. Det er egne låser på dørene, og kun de med tilgang til hver enkelt bod kan derfor komme inn. Skjema for bestilling kan fås på forespørsel til styret.

Bruk av barnevognbod skjer på aksjeeierens eget ansvar og aksjeeiere som leier plass i boden er selv ansvarlig for at døren til boden er ordentlig lukket og låst

5. ILDSTEDER

I 2014 ble det gjennomført rehabilitering av de fleste skorsteinene i AS Trudvang. Dette omfattet innsetting av nye stålrør i de skorsteinene som var i bruk, samt reparasjon av sot- og feieluker i kjeller og på loft. Rehabiliteringen førte til at alle leilighetene hadde tilknytning til en rehabilitert skorstein.

For å sikre at det ikke planlegges innsetting av nye ildsteder i leilighetene skal det søkes om tillatelse fra styret før enhver endring/påkobling av ildsteder i leilighetene. Enkelte pipeløp er ikke rehabilitert og dersom det ønskes tilkobling til et slikt pipeløp, må eier selv bekoste rehabilitering av hele skorsteinen.

Etter en eventuell godkjenning av innstallering/påkobling av nytt ildsted, må det kun engasjeres profesjonelle håndverkere som kan gjennomføre en forsvarlig tilknytning til rehabilitert skorstein. Pipe Eksperten AS gjennomførte rehabiliteringen av pipeløpene i 2014 har følgelig best oversikt over rehabiliterte skorsteiner og kan utføre tilkobling på en sikker måte.

6. BRANNSIKRING

Alle leiligheter skal ha minst et brannslukningsapparat tilgjengelig i leiligheten og røykvarsler. Det er aksjeeiers ansvar å vedlikeholde egne røykvarslere og brannslukningsapparater i de enkelte leiligheter. Brannslukningsapparatene har begrenset levetid og må jevnlig sjekkes eventuelt skiftes ut. Aksjeeierne og leietagere må sette seg inn i hvor annet brannslukningsmaterieell befinner seg og sette seg inn i bruken av dette. Det er satt opp brannslukningsapparater i kjeller og på loft i hver oppgang.

Videre er det i alle leiligheter satt opp en brannvarsler som er tilknyttet et fellesbrannvarslings. AS T har inngått en avtale med Norsk Brannvern AS som sørger for utskifting av batterier i disse, sjekker at brannslukningsapparatene i hver leilighet er i orden og at det er tilstrekkelige med egne brannvarslingsapparater i leilighetene.

Alle beboere skal skifte ut batteriene i sine røykvarslere minst én gang i året. Styret vil oppfordre alle til å gjøre dette i desember hvert år. Vaktmesteren skifter ut batterier i fellesarealer til samme tid.

Alle aksjonærer og leietagere plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og hvor det finnes alternative brannslukningsmidler som f.eks. brannslanger. Rømningsveiene i fra 2. til 4. etasje er balkongene gjennom dør fra oppgangene

7. OPPUSSING

Er det ønske og behov for oppussing av leiligheten, må man forholde seg til følgende:

- Enkle oppussinger som tapetsering, maling og lignende kan utføres uten søknad til styret
- Større oppussingsarbeider som rehabilitering av våtrom skal meldes til styret. Les *Vilkår for rehabilitering/modernisering av våtrom*, som finnes under Info fra Styret på vår hjemmeside: www.astrudvang.no
- Ved større oppussingsprosjekter kreves det at aksjeeier fremlegger dokumentasjon fra autorisert entreprenør. Dette er spesielt viktig ved endringer i elektrisk anlegg og soil-og vannrørpropplegget.
- Alle planlagte endringer av ildsteder skal meldes fra til styret - se pkt. 5
- Styret viser til at AS Trudvang er en gammel gård. I forbindelse med oppussingsarbeider skal lyd- og isolering-forholdene mellom leilighetene ikke forringes. Det anbefales å isolere godt mellom etasjer og sidevegger til andre leiligheter.
- Endring av bærevegger er ikke tillatt uten etter godkjenning fra styret og byggteknisk fagekspertise
- Flytting av gjennomgående rørstammer er ikke tillatt.
- Kjøkkenvifte må ikke tilkobles felles ventilasjonssystem da dette kan medføre lukt i andre leiligheter. Benytt i stedet kjøkkenvifte med kullfilter.
- Oppussing av boder i kjeller og på loft skal meldes fra til styret - se pkt. 7.1
- Ved spørsmål om oppussing eller andre planer enn dem som er nevnt her, kontakt styret.
- I forbindelse med all oppussing må husordensreglenes § 6 om ro tas hensyn til.

Styret gjør oppmerksom på at engasjerte håndverkere ikke kan parkere i fellesarealene med mindre det dreier seg korte av- og pålessinger av materiale og redskaper. Uten tillatelse til lengre parkering vil kjøretøyer bli fjernet på eiers regning. Videre må ikke tyngre kjøretøyer og materiale plasseres på i bed eller på gressarealer eller utenfor de asfalterte områdene i bakgården, samt på gressområdene langs gatene.

7.1 OPPUSSING/RENOVERING AV LOFT/KJELLERBOD

Bodene skal ikke benyttes til annet enn vanlig oppbevaring. Det er ikke anledning til å bruke bodene som oppholdsrom, da dette bl.a. er i strid med brannforskrifter og forsikringsavtaler for bygningene.

Det elektriske anlegget i kjeller og på loft er knyttet til AS Trudvangs felles anlegg. Tilkobling av permanent utstyr som f.eks panelovner, kjøle- og fryseskap mm til det felles elektriske anlegget er ikke tillatt. I de tilfeller det er gjort vil styret kreve dekning av bruk av elektrisk kraft basert på hva slags el-utstyr som er installert.

8. AVFALL OG KILDESORTERING

Det finnes fem søppelcontainere på fellesområdet ved hver av utgangene mot Trudvangveien. Tre for papir/papp og to for mat-, plast-, og restavfall. For å få tilgang til containerne, unntatt dem til papir/papp, benyttes nøkkel som går til oppgangen til den enkelte eier. Større pappkartonger skal brettet sammen og skal ikke legges utenfor containerne, Se nærmere informasjon ved containerne.

Styret oppfordrer til kildesortering - for matavfall benyttes grønn pose og for plastavfall blå pose. For restavfall skal en vrent vanlig plastpose benyttes. Grønne og blå poser kan hentes hos COOP Extra i Harald Hårfagres gate.

Det er ikke anledning til å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall i søppelkassene.

Flasker og metallavfall kan kastes i container ved COOP Extra. Mindre elektrisk avfall, som batterier, lyspærer og lysstoffrør kan kastes i bokser inne i COOP Extra. Ved Shellstasjonen i Suhmsgt er det mulig å kaste annet avfall som malingsrester mm.

I forbindelse med dugnaden bestiller styret containere hvor annet avfall kan kastes. Større elektriske artikler kan dog ikke kastes i disse containerne.

Oslo Kommune organiserer innhenting av spesialavfall på bestemte plasser en gang i måneden. Tid og sted vil bli lagt ut på hjemmesiden eller tidspunktene kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>.

9. FELLESVASKERI

AS Trudvang har 2 fellesvaskerier med to vaskemaskiner og en tørketrommel i hvert. Ett vaskeri i kjelleren i Trudvangveien 25 og et i Hammerstadsgt 24.

Aksjeeiere med adresser i Hammerstadgt 24, 26, og 28 og 30 samt Trudvangvn. 17 og 19 kan benytte vaskeriet i Hammers. gt, 24 og aksjeeiere i Hammerstad.gt 32 og 34 samt i Trudvangvn 21, 23, 25 og 27 kan benytte til vaskeriet i Trudvangvn 25. For tilgang til disse adresser kan utlevert inngangsnøkkel benyttes. I hvert vaskeri ligger instruks for bruk av vaskemaskiner og tørketrommel.

Tørkeburene i bakgården er til for å tørke klær og det oppfordres til å ta inn tøy, når det er tørt, slik at andre kan komme til

Vaskekort fås hos vaktmester og lades opp med ønsket beløp. Pt kan vaskekort fylles opp hver 1. og 3. tirsdag i hver måned mellom kl 1800 og 1900. Prisliste for vask og tørketrommel finnes i hvert vaskeri

Det er tavler utenfor hvert vaskeri for hver uke hvor vasketid kan reserveres. Etter bruk skal vaskeriet forlates slik at det er klart for bruk for neste bruker.

10. DØRTELEFON

Aksjeeiere er selv ansvarlig for vedlikehold av dørtelefonen i leiligheten. Borettslaget har ansvar for den utvendige delen. Ved problemer kan vaktmester kontaktes.

11. BREDBÅND OG TV-TILKNYTNING

AS Trudvang har inngått en avtale med Canal Digital Kabel om en Komplet 5 avtale.

I den enkelte leilighet er det klagt for digital-tv og bredbånd fra Canal Digital Kabel TV, inkludert boks, programkort og trådløse ruter. Alt utstyr tilhører leiligheten/Canal Digital og ikke den enkelte beboer. Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.

Følgende er inkludert i avtalen:

1. T-WE Box

Denne gir tilgang til T-We, filmleie og musikk-tjenesten TIDAL i tillegg til å sette opp pause, spole og ta opp programmer

2. Grunnpakke

Denne består av over 50 kanaler hvorav 15 kanaler er valgfrie. Den enkelte kan velge blant sine favoritter ved å gå inn på Mine Sider eller ved å ringe til kundeservice på 06090

3. Bredbånd

Bredbåndssabonnetet Komplet 5 gir 5/5 Mbps, sikkerhetspakke og fire e-postadresser. Dersom mer kapasitet ønskes kan dette bestilles individuelt på kabel.canaldigital.no/minside.

4. Individuell oppgradering

I tillegg til dette kan hver enkelt beboer bestille individuelle oppgraderinger på digital-tv, bredbånd og telefoni. Dette vil bli belastet den enkelte gjennom egen faktura.

Oppgradering av digital-tv: Det kan bestilles flere tv-pakker som gir tilgang til flere film- og sportskanaler som kan gjøres på Mine Sider eller på 06090.

5. Telefoni:

Med bredbåndstelefoni fra Canal Digital kan man ringe ubegrenset til alle hjemme- og bredbåndstelefoner i hele Norden. Dette kan bestilles gjennom kundeservice på 06090.

12. ENERGIMERKING AV LEILIGHETENE

Fra 1. juli 2010 er det obligatorisk med energimerking av alle boliger over 50 kvm ved salg eller utleie. Det er boligeier som er ansvarlig for å energimerke boligen når den skal selges eller leies ut. Energimerket viser hvor energieffektiv boligen er og har en karakterskala fra A til G, hvor A er best.

Du energimerker din bolig enkelt og gratis på www.energimerking.no. Innlogging skjer ved hjelp av MinID.

På bakgrunn av opplysningene som legges inn om boligen, utstedes det en energiattest med et energimerke som skal legges fram ved salg eller utleie.

13. FORSIKRING

AS Trudvang er forsikret i Gjensidige forsikring Forsikringsavtale 78872971. Forsikringen dekker bygget og fellesområder. Forsikringen dekker ikke innbo i leilighet og beboer må derfor selv tegne innboforsikring.

For eventuelle spørsmål eller melding om skade, kontakt Oslo og Omegn boligforvaltning. Merk at dersom skaden blir meldt til forsikrings-skapet og dekkes av dette, vil egenandel bli sendt beboer dersom årsaken til skaden ikke skyldes bygget selv eller fellesområder. Denne er p.t. kr. 10 000,-.

14. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER OG RINGETABLÅ

Vaktmester er ansvarlig for vedlikehold/oppdatering av navneskilt på postkasser og ringetablå ved ytterdør. For å få et enhetlig bilde på disse, skal det ikke benyttes ulike provisoriske lapper mm.

Ved innflytting eller korrigerende av eksisterende skilt ta kontakt med vaktmester og oppgi ønsket tekst. Nye skilt kan kun settes opp etter at ny eier eller ny leietager er godkjent av styret og eier/leietaker må selv dekke utgiftene.

15. NØKLER

Alle beboere har fått utlevert et sett med nøkler til inngangsdøren. Nøkkelen benyttes også til kjeller og loft, samt søppelkasser og vaskekjeller.

Ved tap av nøkkel til inngangsdør må man ta kontakt med vaktmester. Vaktmester vil ordne med ny nøkkel. Utgiften for ny nøkkel må dekkes av den enkelte som er på kr 300,-.

Tap av nøkkel til egen leilighet må beboer selv ordne med. Dette kan gjøres hos alle låsesmeder/butikker

16. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter søknad og samtykke fra styret. Samtykke kan trekkes tilbake dersom dyreholdet medfører ulempe for andre beboere. Se for øvrig husholdningsreglene.

17. RENHOLD

Det er inngått avtale med et renholdsfirmasom ivaretar ukentlig vask av trapper og gangarealer i oppgangene. De skifter også matte ved inngangsdøren 1 gang pr. uke. Øvrig nødvendig eller ønskelig renhold på fellesarealer må beboerne selv stå for.

18. DUGNAD

Det gjennomføres normalt en dugnad årlig i løpet av mai. Under dugnaden rydder vi borettslagets fellesområder ute og inne, planter nye blomster, kaster ting som står i fellesarealene og forsøker å gjøre omgivelsene så trivelige som mulig. Dugnaden er også en glimrende anledning til å bli kjent med naboene. Et annet viktig element er at vi ved dugnad sparer penger til vedlikehold som da kan gå til andre ting.

Ved manglende oppmøte til dugnad vil gården kunne bli nødt til å kjøpe tjenestene. Styret benytter seg av en fordelingsnøkkel hvor kostnadene vil bli fordelt på aksjeeierne som ikke deltar på dugnaden. Gebyret har de seneste årene vært på 300 kroner.

19. INNKJØRING OG PARKERING I AS TRUDVANG

Det er ikke tillatt med parkering i bakgården eller i innkjørslene. Innkjøring i forbindelse med kortvarige behov for på- og avlastning er tillatt.

Et bilfritt boområde er viktig for fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer. I AS Trudvang ønsker vi å ha et leke- og fritidsmiljø hvor barn og voksne kan ferdes trygt. Vi vil derfor oppfordre til minimal bruk av kjøretøyer inne på boområdet.

Lengre parkeringsopphold vil medføre borttauing, og denne kostnaden vil bli belastet eieren av kjøretøyers. AS Trudvang har avtale med et parkeringsselskap som gjennomfører fjerning av kjøretøyer. Informasjon om parkeringsselskap og gjeldende regler står ved innkjøring til gården.

20. VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har egen vaktmester. Vaktmesterboligen er i Trudvangveien 23 1.etasje. Vaktmesteren kan kontaktes på tlf. xxxxxxx eller mail vaktmester@astrudvang.no

21. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører for AS Trudvang er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF). har i mer enn 50 år levert forretningsførertjenester til boligselskaper. Med mer enn 350 kunder er de den største frittstående boligforvalteren i Norge, som ikke er eid av boligsamvirket eller det offentlige.

For mer informasjon: <http://obf.no/default.aspx>